

## 差餉物業估價署

### 《香港物業報告 2025》初步統計數字

#### 詞彙釋義

為方便讀者理解本報告的統計數字，現說明所用詞彙的定義如下：

- **落成量**指獲發佔用許可證的樓宇數量。
- **入住量 / 使用量**指在報告年度內入住的單位數目或使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在**入住量 / 使用量**內）。
- **空置量**指在年終統計調查時，實際上未有使用的單位數目或樓面面積。部分空置住宅單位於佔用許可證發出後仍未獲發滿意紙或轉讓同意書。正在裝修的單位會界定為空置。
- **入住量**和**空置量**跟發展商已售出的單位數量（即一手市場交易數字）或仍然由發展商持有的單位數量（即已落成但未售出單位）**並無關係**。
- 落成量、入住量和空置量**並不包括**村屋。

## 私人住宅

2024 年私人住宅的落成量急增至 24 260 個單位，較 2023 年上升 75%。年內，48%的落成量位於新界，45%位於九龍和 7%位於港島。按地區計，九龍城為主要供應地區，其次是元朗和屯門，合共佔整體落成量的 66%。

單位入住量為 17 310 個，較去年高 10%。2024 年年底空置量佔總存量的 4.5%，相當於 57 900 個單位。在這些空置單位中，約 14 260 個單位於佔用許可證發出後，尚未獲發滿意紙或轉讓同意書。

2025 和 2026 年的預測落成量分別為 20 860 和 20 100 個單位。在 2025 年，46%的落成量將來自九龍，當中單是九龍城便佔預計總落成量的 26%。在 2026 年，新界將為主要供應區域，佔總落成量的 69%，其中西貢將提供 27%，另外 16%將來自大埔。

所有需求管理措施在 2024 年第一季撤銷，為住宅銷售市場注入短暫動力。然而，在外圍經濟前景不明朗和資金流動性收緊的情況下，市場氣氛審慎，住宅售價及後重拾跌勢。不過，由於連續多次減息，加上按揭成數上限和供款與入息比率上限有所調整，銷售市場在最後一季回穩。住宅售價最終連續三年錄得跌幅，在 2024 年 12 月按年下跌 7.2%，但 2024 年交投量卻較前一年上升 23%，主要原因是發展商在買家壓抑多時的需求下採取了具競爭力的定價策略，以刺激一手市場買賣宗數。不過，受惠於政府各項人才入境計劃引入不少人才來港，加上「轉買為租」的趨勢，租賃市場的表現勝過銷售市場，2024 年 12 月住宅租金錄得 3.3%的按年升幅。

## 私人寫字樓

2024 年私人寫字樓的落成量輕微下跌至 147 000 平方米，而絕大部分來自甲級寫字樓，落成量達 146 000 平方米；當中，62 000 平方米來自中西區。2024 年並無乙級寫字樓落成，而丙級寫字樓僅有約 1 000 平方米的些微落成量。

年內，寫字樓的整體使用量錄得負數 59 000 平方米。當中甲級、乙級和丙級寫字樓分別佔 4 000 平方米、26 000 平方米和 29 000 平方米。年底整體空置率上升至 16.3%，相當於 2 166 000 平方米。甲級、乙級和丙級寫字樓的空置率分別為 17.4%、15.6%和 11.0%，而所有分區的甲級寫字樓空置率介乎 11.5%至 17.7%不等。

2025 年的預測落成量將大幅增加至 309 000 平方米，但到 2026 年將下跌至 116 000 平方米。在 2025 年，油尖旺將成為新落成甲級寫字樓的主要供應地區，佔預計總落成量 289 000 平方米的 62%。在 2026 年，灣仔和中西區將合共提供甲級寫字樓的全部落成量，相當於 102 000 平方米。2025 和 2026 年乙級寫字樓的落成量將分別為 20 000 平方米和 14 000 平方米。丙級寫字樓於 2025 年將僅有少量落成，而 2026 年將不會有落成量。

外圍環境不明朗、地緣政治緊張局勢加劇和工作模式的轉變而導致本港寫字樓需求疲弱，加上過去數年寫字樓已有大量供應，市場因而持續受壓。以 2023 年第四季與 2024 年第四季相比，寫字樓售價下跌 22.6%，當中甲級、乙級和丙級寫字樓售價分別下跌 24.5%、19.5%和 19.7%，而 2024 年年內交投量亦縮減 7%。同期，寫字樓租金下跌 5.0%，當中甲級、乙級和丙級寫字樓租金分別錄得 4.8%、5.2%和 5.3%的跌幅。

## 私人商業樓宇

2024 年私人商業樓宇的落成量較 2023 年少，減至 69 000 平方米，其中絕大部分由九龍和港島供應，共佔 90%。年內錄得負數 124 000 平方米的使用量，而年底空置率為 11.8%，相當於 1 400 000 平方米。

預計 2025 年的落成量將回升至 109 000 平方米，當中油尖旺為主要供應區，佔預計落成量的 54%。到 2026 年，落成量將下跌至 62 000 平方米，其中灣仔提供總落成量的 27%。

儘管訪港旅遊業復蘇和消費意欲改善，但由於市民和旅客的消費模式在過去一年有所轉變，零售業樓宇市場表現欠佳。以 2023 年第四季與 2024 年第四季相比，零售業樓宇的售價錄得 18.2% 的跌幅，而同期租金亦下跌 6.5%。

## 私人分層工廠大廈

2024 年私人分層工廠大廈的落成量銳減至 23 000 平方米，全部來自深水埗。使用量仍為負數，達 212 000 平方米。年底空置率進一步上升至 7.0%，相當於 1 130 000 平方米。

預計 2025 和 2026 年的落成量將分別增至 50 000 平方米和 77 000 平方米。

2024 年分層工廠大廈的買賣市場氣氛低迷。以 2023 年第四季與 2024 年第四季相比，售價下跌 16.2%，而年內交投量亦縮減 13%。2024 年第四季的租金較 2023 年第四季雖下跌，但僅錄得 2.8% 的輕微跌幅。

## 私人工貿大廈

2024 年並無私人工貿大廈落成。使用量轉為正數 3 000 平方米，空置率維持在 11.9%，相當於 59 000 平方米。

預料這類物業在 2025 和 2026 年均不會有新落成量。

## 私人住宅

### 所有單位 落成量、入住量及空置量

單位數目

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
落成量 <sup>#</sup>	20 890	14 390	21 170	13 850	24 260	[20 860]	[20 100]
入住量 <sup>*</sup>	12 550	14 110	14 010	15 670	17 310		
空置量	52 370	50 160	54 970	52 150	57 900		
% <sup>☆</sup>	4.3	4.1	4.4	4.1	4.5		

「私人住宅」不包括居者有其屋、私人機構參建居屋、可租可買、租者置其屋、市區改善、住宅發售及夾心階層住屋等計劃所建成的單位。

數字不包括村屋。

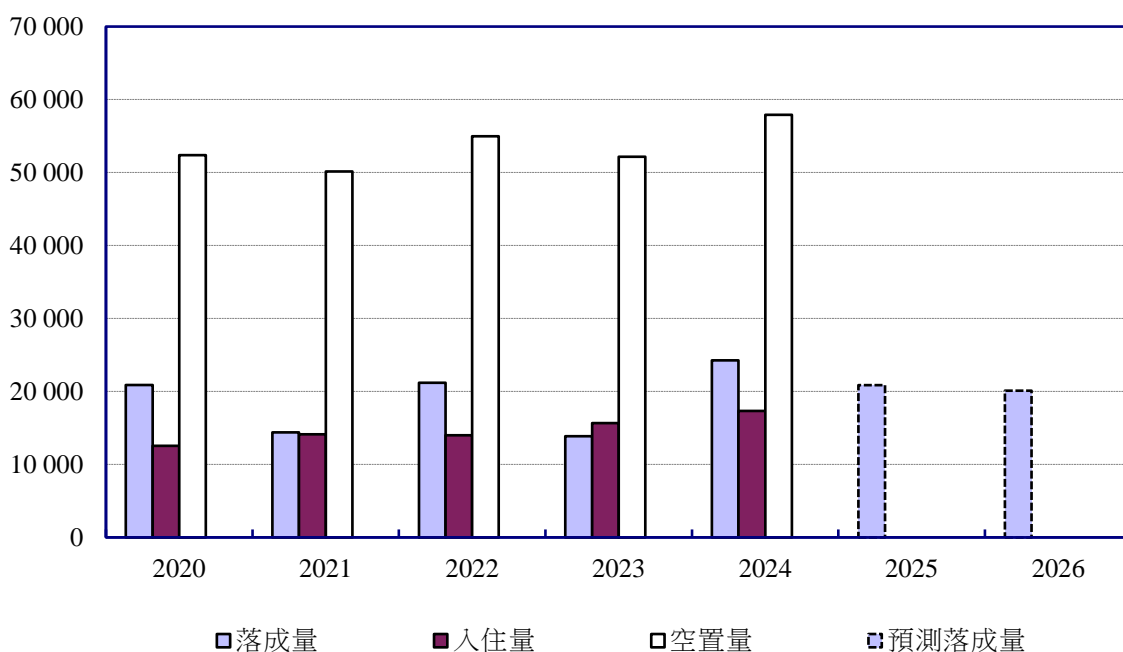
<sup>#</sup> 2025 年起的預測落成量包括港人首次置業（首置）項目下預計落成的資助出售房屋。

<sup>\*</sup> 入住量指在報告年度內入住的單位數目的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在入住量內）。

<sup>☆</sup> 年底空置量佔總存量的百分率。

[ ] 預測數字

單位數目



## 私人住宅

### 中 / 小型單位 (實用面積少於 100 平方米) 落成量、入住量及空置量

單位數目

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
落成量 <sup>#</sup>	19 750	14 020	19 600	13 530	22 780	[20 010]	[19 630]
入住量 <sup>*</sup>	10 790	14 100	13 100	17 510	13 950		
空置量	45 260	42 860	47 080	42 280	49 940		
% <sup>☆</sup>	4.0	3.8	4.1	3.6	4.2		

數字不包括村屋。

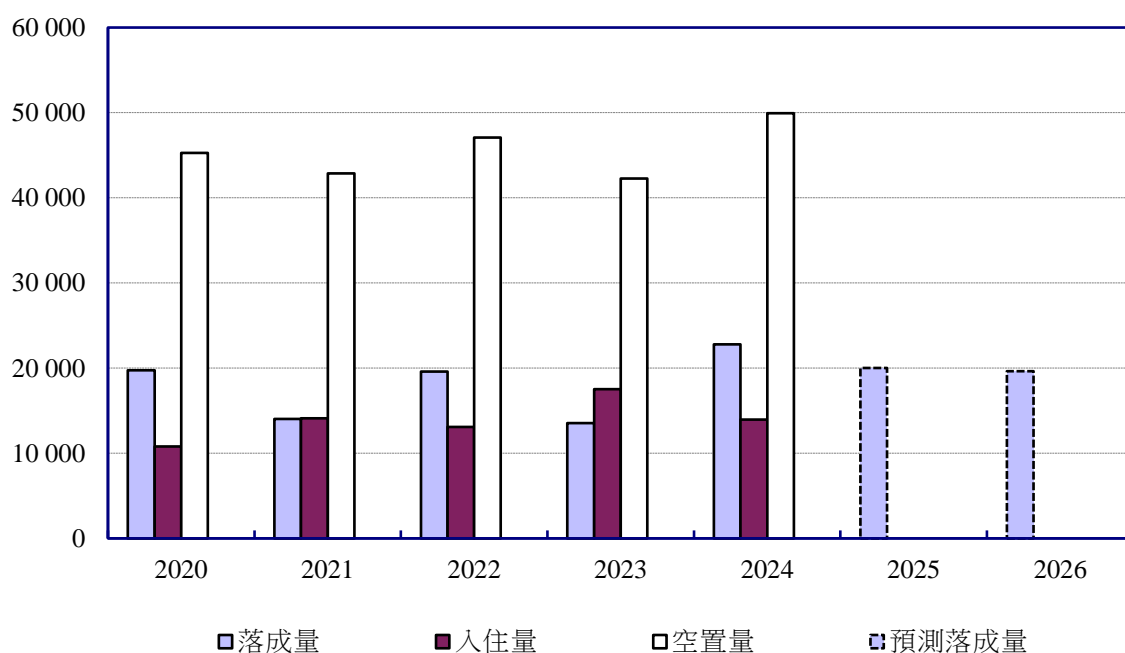
# 2025 年起的預測落成量包括港人首次置業（首置）項目下預計落成的資助出售房屋。

\* 入住量指在報告年度內入住的單位數目的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在入住量內）。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[ ] 預測數字

單位數目



## 私人住宅

### 大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上) 落成量、入住量及空置量

單位數目

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
落成量 <sup>#</sup>	1 140	370	1 570	320	1 480	[850]	[470]
入住量 <sup>*</sup>	1 760	10	910	- 1 840	3 350		
空置量	7 110	7 300	7 890	9 870	7 960		
% <sup>☆</sup>	7.3	7.5	8.0	10.0	8.0		

數字不包括村屋。

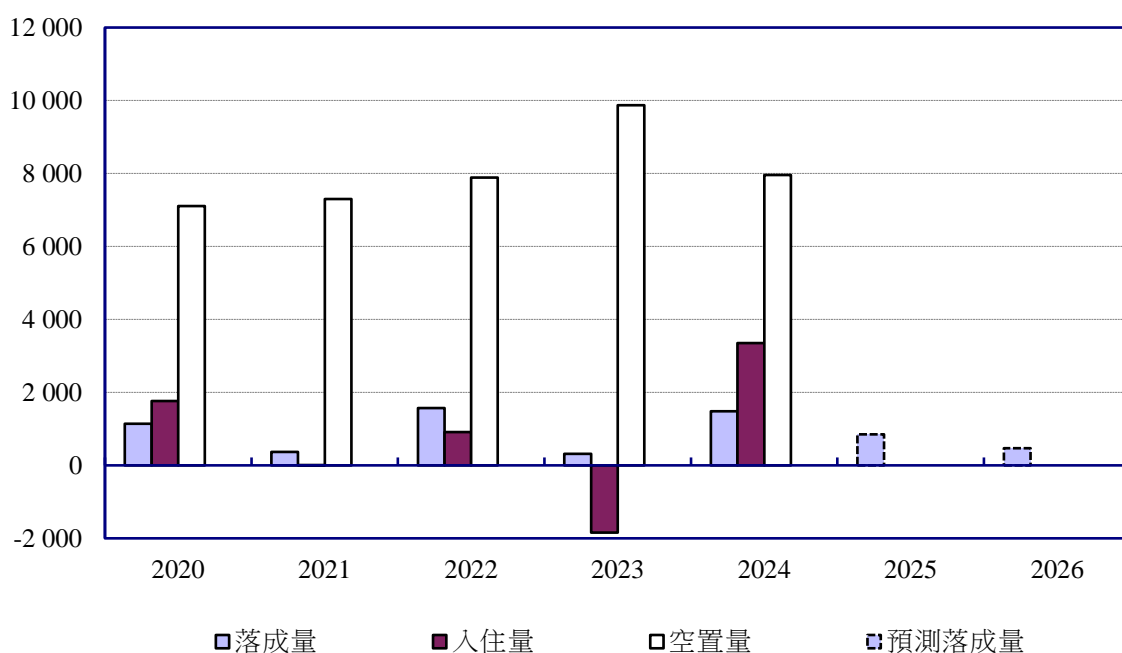
# 2025 年起的預測落成量包括港人首次置業（首置）項目下預計落成的資助出售房屋。

\* 入住量指在報告年度內入住的單位數目的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在入住量內）。負數顯示年內入住單位數目出現減少的情況。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[ ] 預測數字

單位數目





## 私人寫字樓

### 所有級別 落成量、使用量及空置量

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
落成量 (千平方米)	69	70	351	159	147	[309]	[116]
使用量* (千平方米)	- 286	- 40	19	41	- 59		
空置量 (千平方米)	1 434	1 541	1 860	1 960	2 166		
%☆	11.5	12.3	14.4	14.9	16.3		

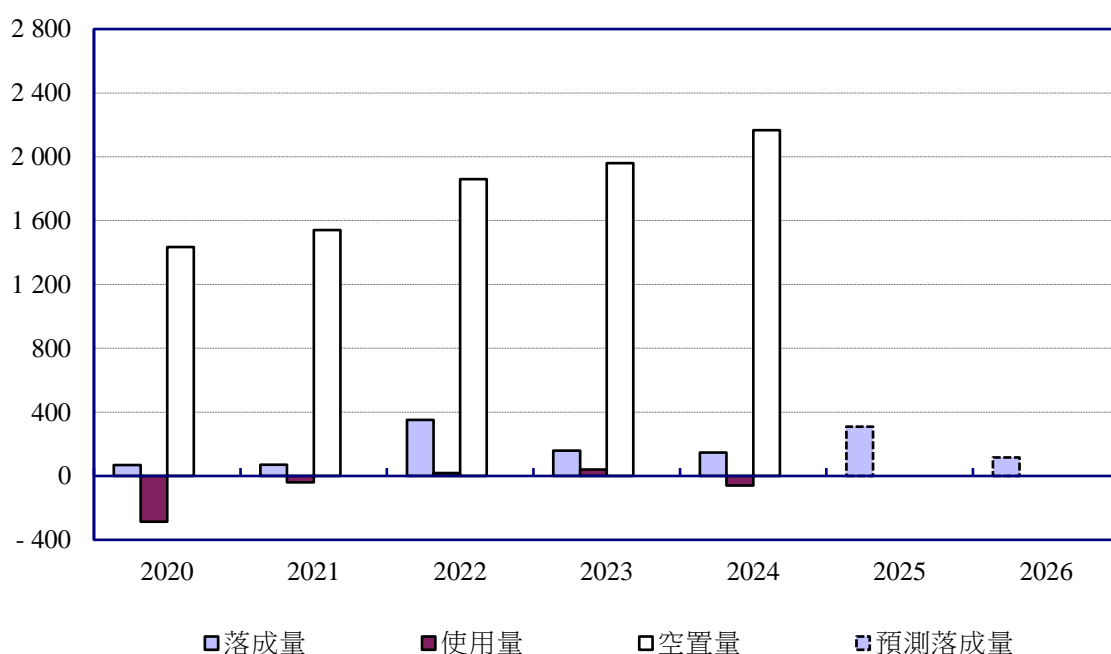
\* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[ ] 預測數字

註：劃分寫字樓級別所採用的準則，主要反映建築、裝修、設備及管理方面的質素。地點並非劃分準則。

樓面面積 (千平方米)



## 私人寫字樓

### 甲級 落成量、使用量及空置量

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
落成量 (千平方米)	46	49	299	144	146	[289]	[102]
使用量* (千平方米)	- 189	- 18	42	45	- 4		
空置量 (千平方米)	955	1 023	1 280	1 377	1 528		
%☆	11.8	12.5	15.1	16.0	17.4		

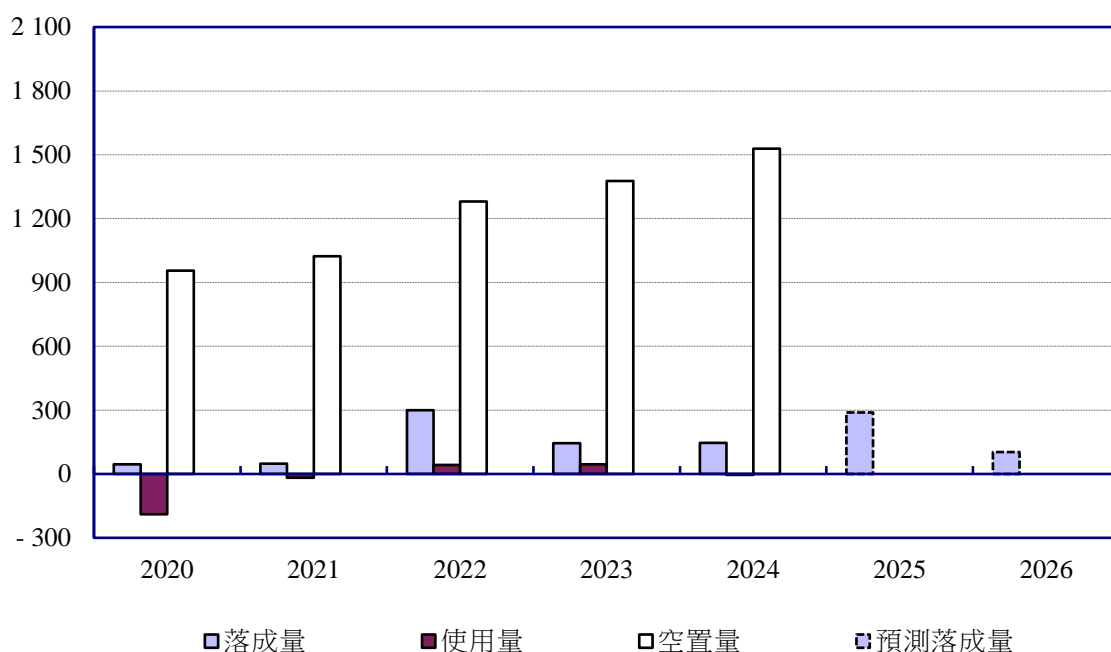
\* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[ ] 預測數字

註：劃分寫字樓級別所採用的準則，主要反映建築、裝修、設備及管理方面的質素。地點並非劃分準則。

樓面面積 (千平方米)



## 私人寫字樓

### 乙級 落成量、使用量及空置量

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
落成量 (千平方米)	23	21	50	14	0	[20]	[14]
使用量* (千平方米)	- 57	- 22	- 32	- 2	- 26		
空置量 (千平方米)	340	380	450	450	475		
%☆	11.9	13.1	15.1	14.9	15.6		

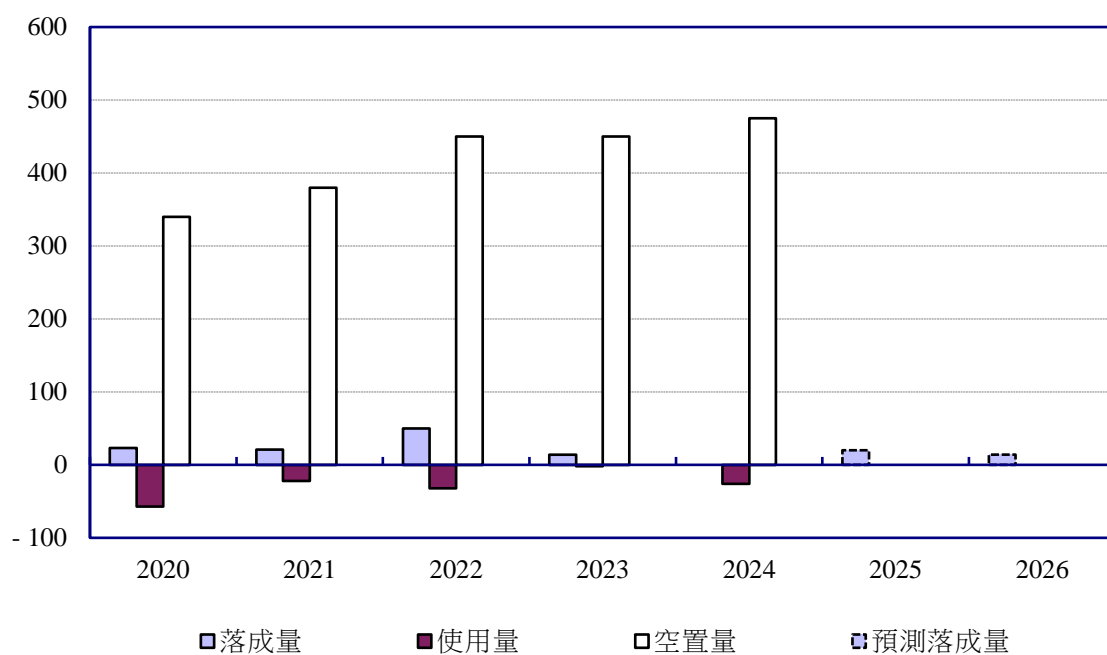
\* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[ ] 預測數字

註：劃分寫字樓級別所採用的準則，主要反映建築、裝修、設備及管理方面的質素。地點並非劃分準則。

樓面面積 (千平方米)



## 私人寫字樓

### 丙級 落成量、使用量及空置量

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
落成量 (千平方米)	0	0	2	1	1	[0]	[0]
使用量* (千平方米)	- 40	0	9	- 2	- 29		
空置量 (千平方米)	139	138	130	133	163		
%☆	9.4	9.3	8.8	9.0	11.0		

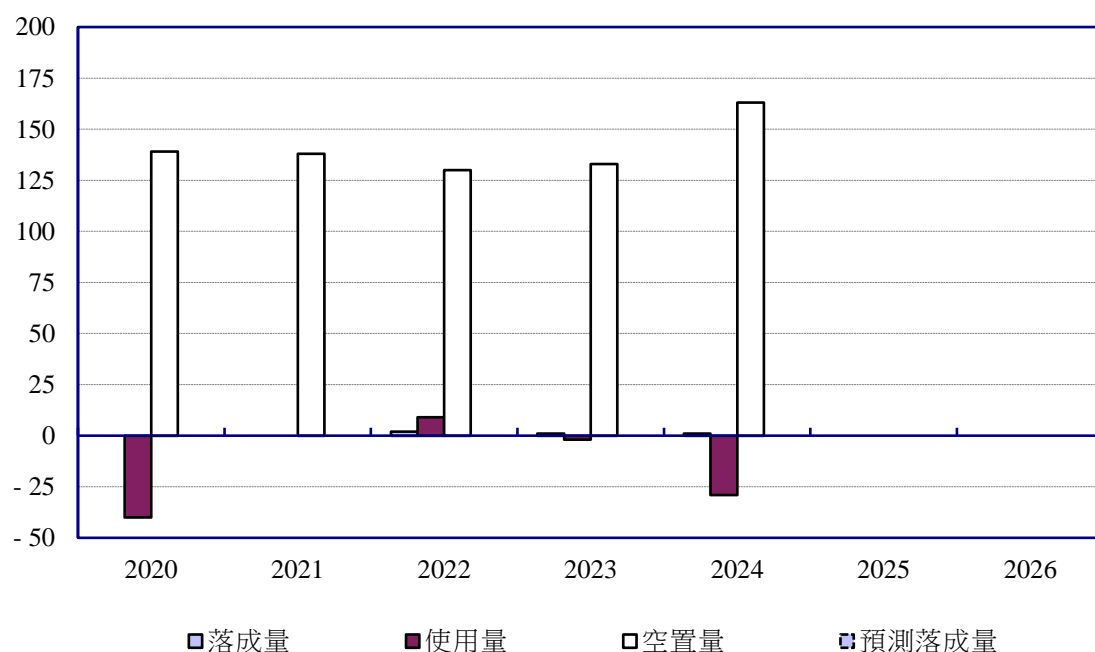
\* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[ ] 預測數字

註：劃分寫字樓級別所採用的準則，主要反映建築、裝修、設備及管理方面的質素。地點並非劃分準則。

樓面面積 (千平方米)



## 私人商業樓宇

### 落成量、使用量及空置量

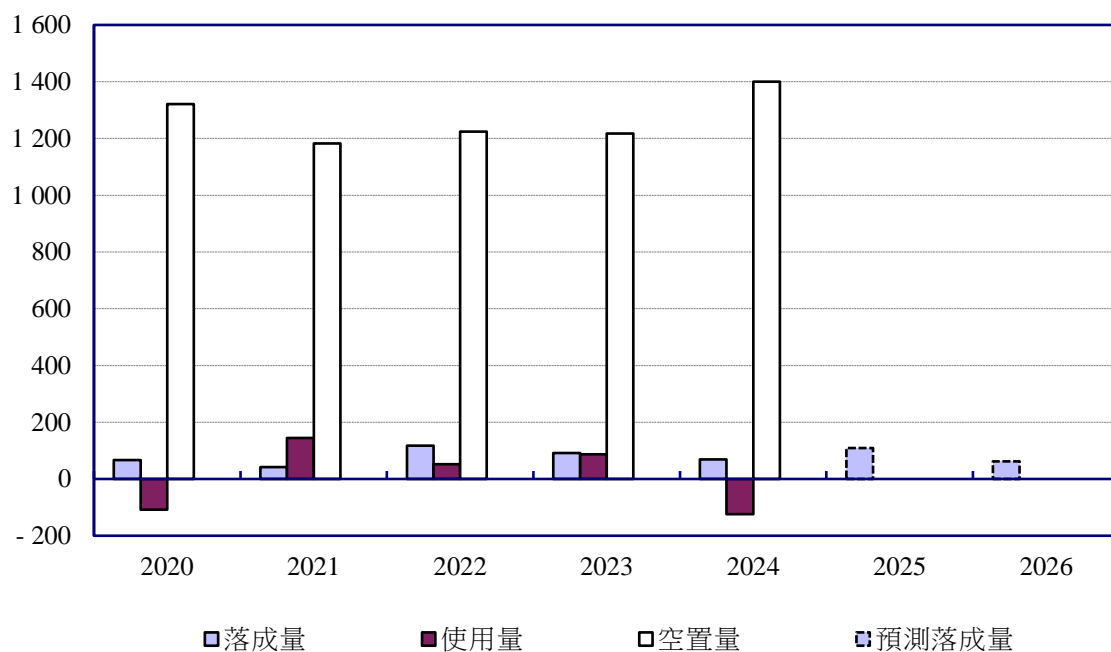
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
落成量 (千平方米)	67	42	118	91	69	[109]	[62]
使用量* (千平方米)	- 108	145	52	87	- 124		
空置量 (千平方米)	1 321	1 182	1 224	1 217	1 400		
%☆	11.4	10.2	10.5	10.3	11.8		

\* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[ ] 預測數字

樓面面積 (千平方米)



## 私人分層工廠大廈

### 落成量、使用量及空置量

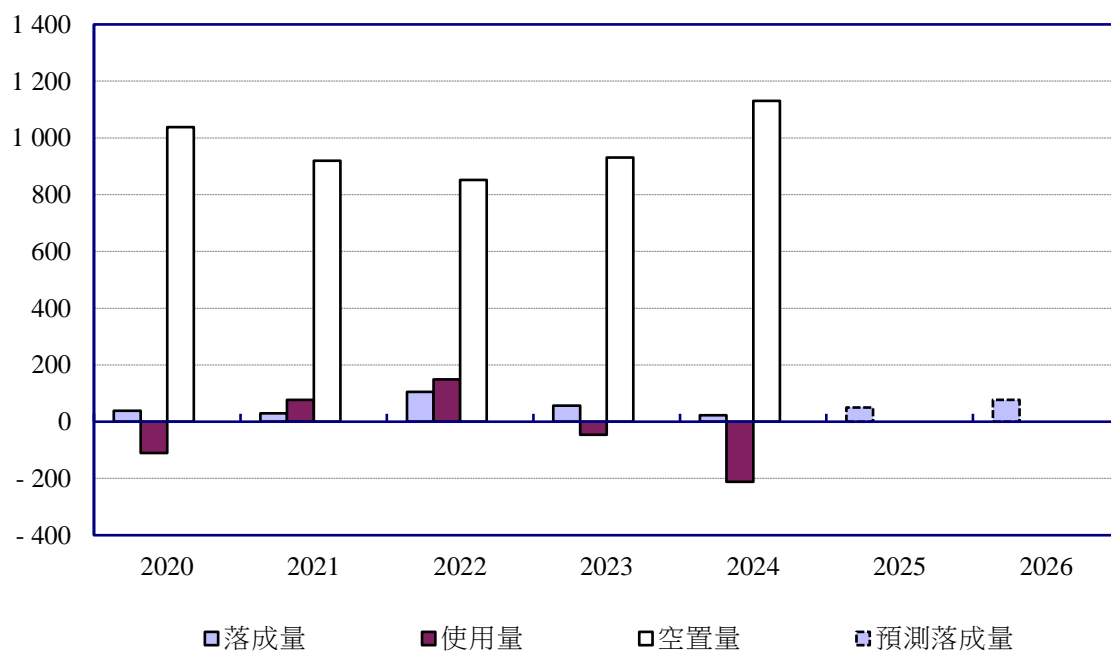
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
落成量 (千平方米)	38	30	105	57	23	[50]	[77]
使用量* (千平方米)	- 110	77	149	- 46	- 212		
空置量 (千平方米)	1 038	920	852	931	1 130		
%☆	6.4	5.7	5.3	5.7	7.0		

\* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[ ] 預測數字

樓面面積 (千平方米)



## 私人工貿大廈

### 落成量、使用量及空置量

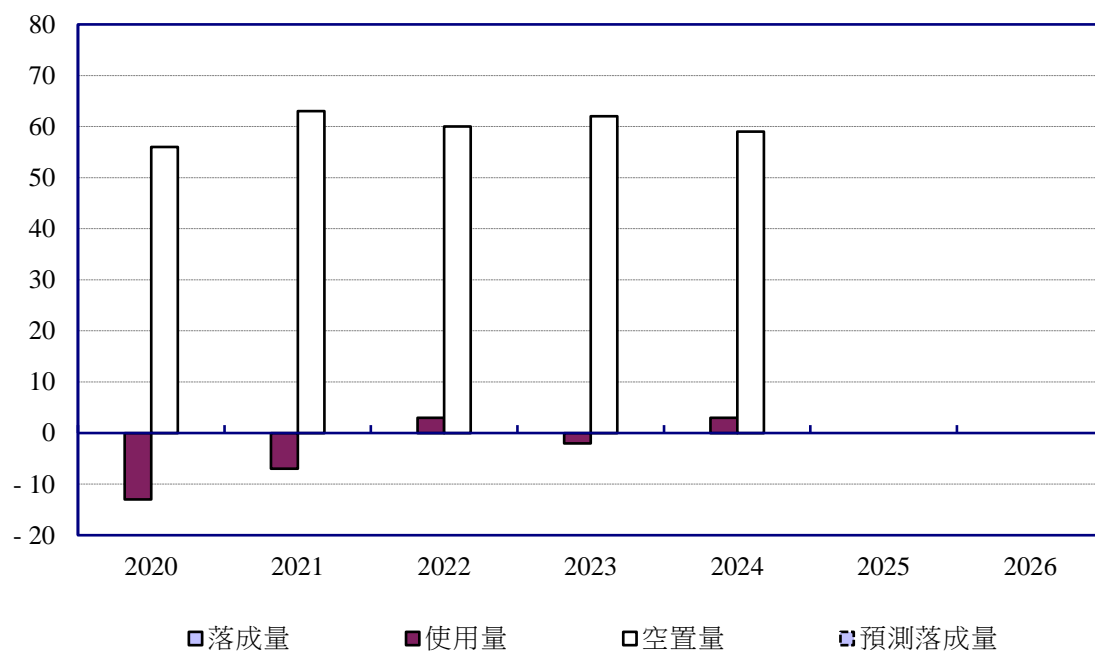
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
落成量 (千平方米)	0	0	0	0	0	[0]	[0]
使用量* (千平方米)	- 13	- 7	3	- 2	3		
空置量 (千平方米)	56	63	60	62	59		
%☆	10.2	11.5	11.3	11.9	11.9		

\* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[ ] 預測數字

樓面面積 (千平方米)



## 私人住宅的每月售價指數

(1999 = 100)

年	月	中 / 小型單位	大型單位	整體
1997	十月 (高峰點)	172.3	183.4	172.9
2023	一月	339.6	303.3	338.3
	二月	348.3	305.7	346.8
	三月	353.7	309.8	352.3
	四月	355.7	314.3	354.2
	五月	351.9	308.7	350.4
	六月	349.0	304.4	347.3
	七月	345.5	302.9	344.0
	八月	338.4	297.1	337.0
	九月	330.5	292.1	329.1
	十月	323.3	286.7	322.0
	十一月	316.9	282.1	315.6
	十二月	312.6	280.5	311.3
2024	一月	308.6	278.0	307.3
	二月	303.7	274.2	302.4
	三月	309.4	278.8	308.1
	四月	311.0	282.2	309.6
	五月	306.8	278.8	305.5
	六月	303.7	277.7	302.5
	七月	298.9	273.7	297.6
	八月	293.2	269.0	292.0
	九月	289.2	264.7	287.9
	十月	292.3	266.4	291.0
	十一月*	292.7	267.5	291.4
	十二月*	290.2	266.4	288.9

\* 臨時數字 - 在取得更多資料分析後可能有所更改。

### 技術附註：

- (i) 實用面積少於 100 平方米的單位屬中 / 小型單位。實用面積為 100 平方米或以上的單位屬大型單位。
- (ii) 以上指數是根據已落成物業在二手市場的買賣售價而作出的分析結果來計算。買賣日期以簽署買賣合約的日期為準，通常是達成臨時協議後二至三個星期。



**售價指數**

(1999 = 100)

私人住宅樓宇	2023	2024			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
中 / 小型單位 (實用面積為 100 平方米以下)	317.6	307.2	307.2	293.8	291.7
大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上)	283.1	277.0	279.6	269.1	266.8
<b>整體</b>	<b>316.3</b>	<b>305.9</b>	<b>305.9</b>	<b>292.5</b>	<b>290.4</b>

非住宅樓宇	2023	2024			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
寫字樓： 甲級	(426.1)@	(397.3)	(359.8)@	(339.6)	321.6
乙級	(453.6)	(436.8)~	(406.7)	381.9	365.0
丙級	441.8	420.9	395.8	371.8	354.8
<b>整體</b>	<b>441.8@</b>	<b>421.5~</b>	<b>386.2@</b>	<b>365.1</b>	<b>342.1</b>
零售業樓宇：	472.9	458.1	435.2	408.3	386.6
分層工廠大廈：	805.2	760.7	738.0	698.3	674.8

\* 臨時數字 - 在取得更多資料分析後可能有所更改。

( ) 表示少於 20 宗交易。

@ 2023 年第四季的售價指數不包括 2023 年 10 及 12 月；

2024 年第二季的售價指數不包括 2024 年 4 月。

~ 2024 年第一季的售價指數不包括 2024 年 2 月。

技術附註：

以上指數是根據已落成物業在二手市場的買賣售價而作出的分析結果來計算。任何樓齡及地區的樓宇一律納入分析範圍。一般來說，買賣日期以買賣合約所載日期為準。

**租金指數**

(1999 = 100)

私人住宅樓宇	2023	2024			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
中 / 小型單位 (實用面積為 100 平方米以下)	189.2	188.6	193.6	198.7	195.9
大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上)	146.2	144.8	147.4	149.6	147.4
<b>整體</b>	<b>185.6</b>	<b>184.9</b>	<b>189.8</b>	<b>194.7</b>	<b>192.1</b>

非住宅樓宇	2023	2024			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
寫字樓： 甲級	227.0	225.1	221.0	216.4	216.1
乙級	231.8	228.9	225.1	222.3	219.8
丙級	222.6	216.3	213.6	212.6	210.7
<b>整體</b>	<b>227.6</b>	<b>224.8</b>	<b>220.9</b>	<b>217.5</b>	<b>216.3</b>
零售業樓宇：	172.8	169.1	166.1	164.3	161.5
分層工廠大廈：	220.5	217.5	215.7	215.7	214.3

\* 臨時數字 - 在取得更多資料分析後可能有所更改。

**技術附註：**

以上指數是根據已落成物業所收租金的分析結果來計算。任何樓齡及地區的樓宇一律納入分析範圍。一般來說，生效日期以租賃協議的生效日期為準。不過，租金通常在較早日期議定（新訂租約是在半至一個月前；續訂租約，則在一至三個月前）。如有免租期的資料亦會計算在內。

## 二零二四年售價及租金的變動

(根據附錄 B 及 C 的指數計算)

私人物業類別 (全港各區)	增減(%)*	
	<u>2024年第四季*</u> <u>2023年第四季</u>	
	售價	租金
住宅樓宇：		
中 / 小型單位 (實用面積為 100 平方米以下)	-8.2	3.5
大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上)	-5.8	0.8
<b>整體</b>	<b>-8.2</b>	<b>3.5</b>
寫字樓：		
甲級	-24.5	-4.8
乙級	-19.5	-5.2
丙級	-19.7	-5.3
<b>整體</b>	<b>-22.6</b>	<b>-5.0</b>
零售業樓宇：	-18.2	-6.5
分層工廠大廈：	-16.2	-2.8

\* 臨時數字 - 在取得更多資料分析後可能有所更改。